

# 京 都 市 建 築 審 査 会

## 平 成 2 3 年 度 第 9 回 会 議 議 事 録

1 日 時：平成24年1月13日（金）

午後1時30分から午後4時05分まで

2 場 所：京都会館 第一会議室

3 出席者

**【委員】**

巽会長，濱田会長代理，前田委員，関川委員，黒澤委員，東委員，松本委員

**【建築審査会事務局】**

西澤建築指導部長，佐藤建築指導課長，林道路担当課長，山本建築審査課長，舩井建築安全推進課長，高木既存建築物対策担当課長，門川担当係長，吉田企画基準係長，山名田道路第一係長，足立道路第二係長，池田係員，小山係員

**【傍聴者】**

7名

4 議事事項

- (1) 議事録の承認及び次回会議日程について
  - ア 平成23年度第8回会議の議事録の承認
  - イ 次回会議日程について
- (2) 同意案件に関する審議  
東山区におけるホテル計画に係る用途許可
- (3) 包括同意案件に関する報告  
同志社大学今出川キャンパスにおける新会議棟の増築に係る日影許可
- (4) 同意案件に関する報告  
左京区における介護老人保健施設増築に係る用途許可
- (5) 同意案件に関する審議  
建築基準法第43条第1項ただし書許可（御所：上京区1件）
- (6) 同意案件に関する審議  
建築基準法第43条第1項ただし書許可（専用住宅：西京区1件）
- (7) 包括同意案件に関する報告  
建築基準法第43条第1項ただし書許可（専用住宅：中京区1件）
- (8) 包括同意案件に関する報告  
建築基準法第43条第1項ただし書許可（専用住宅：右京区1件）
- (9) 同意案件に関する報告  
建築基準法第43条第1項ただし書許可（倉庫：伏見区1件）

(10) その他

京都市伝統的な木造建築物の保存及び活用に関する条例（仮称）の素案について

5 公開・非公開の別

一部公開（公開・非公開の別は次のとおり）

- ・公開：上記の議題（1）～（5）及び（8）～（10）の審議に関する会議
- ・非公開：上記の議題（6）～（7）の審議に関する会議

6 審議内容

(1) 議事録の承認及び次回会議日程について

ア 平成23年度第8回会議の議事録の承認

結果：承認

イ 次回会議日程について

次回の建築審査会会議を平成24年2月10日（金）の午後1時30分から京都会館で開催することとした。

(2) 同意案件にかんする審議

[東山区におけるホテル計画に係る用途許可]

ア 議案の概要

建築基準法第48条第3項ただし書に基づく用途許可について、処分庁から資料の提示及び説明を受け、審議を行った。

議案番号	申請場所	申請者	用途
7	京都市東山区馬町通妙法院北門前 妙法院前側町447番地1ほか	京都東山ホスピタリティアセット 特定目的会社 代表取締役 タン・テン・ヤン	ホテル

イ 審議の結果：同意

ウ 審議の概要

委員：京都女子学園からの意見書に対して、事業者の反応はいかがですか。

処分庁：事業者側は何度も京都女子学園側と協議を重ねており、当方もそれぞれから報告を受けています。京都女子学園の意見書に書いてある内容についても、事業者側は、これまでも直接聞いている内容ですので、真摯に受け止めて、開業後も含め、協議を進めていくと聞いています。

委員：公聴会で出た意見に対する市の回答はどのようにされたのか教えてください。

処分庁：病院についての意見ですが、私たちは、建築基準法に基づいて公聴会を開催し、許可するか否かを判断することとなります。病院の廃院が周辺の市民生活にとって、影響があるということは良く分かりますが、それをもって、建築基準法でいう周辺住環境を害するという事にはならないと説明しました。

土地の契約が済んでいないにも関わらず、許可の手続きが進むことはおかしいとの意見ですが、これについては、所有権等がなくても、建築基準法上は建

築計画を立てて申請をすることは可能であり、こちらとしては、申請を受けた以上は、それが適法であるか否かを審査し、検証していると回答させていただきました。

また、京都市としてのメリットは何かという御意見に対しても、建築行政としては、申請を受ければ、それを法に基づいて判断するもので、メリット・デメリットを言える立場にはないと回答しています。

委員：病院を廃止して、ホテルにするということですので、保健医療関係の部局や観光施策の部局と一緒に直接市民の声を聞くと良いと思いますが、この公聴会は、建築指導部が建築基準法に基づいて行うものですので、そういうわけにはいかないのでしょうか。

処分庁：大規模なホテルですので、基本構想の段階で、まちづくり条例に基づき、説明会等を実施しています。その際にも、病院を廃止することについての御意見をいただいております、今回も御意見をいただきましたので、担当する保健福祉局に伝えております。

委員：建築確認は、敷地に対する計画ですから、先ほどのお話の通りで良いと思いますが、建物の許可についても、土地の売買契約や賃貸契約ができてなくても良いのですか。

処分庁：建築確認は、法律に適合していればそれを確認することになりますが、特例許可の場合は、特定行政庁の裁量で判断することになりますので、建築確認のようなき束行為とは少し性質が異なります。

申請者の法人資格等については、もちろん確認を行っていますが、許可の際に土地の所有権や賃借権の契約が済んでいるかどうかということまで必要かどうかという、実際に契約がなければ、この許可に基づく工事ができないということになりますので、そこまでは必要ないという判断をしています。

会長：前回、委員から女坂の出入口で、歩道に段差を設けないようにすべきという御意見があり、本日の資料にあるパースを見ると、その御指摘に沿った形になっていると思いますが、このやり方でいけると理解してよろしいでしょうか。

処分庁：検討した結果、歩道としてはなだらかに繋がり、段差がない状態で可能であるということです。詳細については、今後、道路管理者等と協議が必要ですが、方向としては、そのような形で進んでいます。

### (3) 包括同意案件に関する報告

[同志社大学今出川キャンパスにおける新会議棟の増築に係る日影許可]

#### ア 報告の概要

建築基準法第56条の2第1項に基づく日影許可について、建築審査会の包括同意基準に適合していたため、処分庁が許可したもの。

報告番号	申請場所	申請者	用途
306	上京区今出川通烏丸東入御所八幡町106番地ほか	学校法人 同志社 理事長 八田英二	大学

イ 報告の結果：了承

(4) 同意案件に関する報告

[左京区における介護老人保健施設増築に係る用途許可]

ア 報告の概要

建築基準法第48条第1項ただし書に基づく用途許可について、処分庁から資料の提示及び説明を受け、質疑等を行った。

議案番号	申請場所	申請者	用途
6	京都市左京区岩倉幡枝町82番地ほか	医療法人 稲門会 理事長 岡山 好男	介護老人保健施設

イ 報告の結果：了承

(5) 同意案件に関する審議

[建築基準法第43条第1項ただし書許可（御所：上京区1件）]

ア 議案の概要

建築基準法第43条第1項ただし書に基づく許可について、処分庁から資料の提示及び説明を受け、審議を行った。

議案番号	申請場所	申請者	用途
9009	京都市上京区京都御苑1番地	宮内庁京都事務所長 北 啓太	御所

イ 審議の結果：同意

ウ 審議の概要

委員：立面図や断面図を見ると、筋かいなどがいないため、地震があった場合など、構造は大丈夫なのかと思いますが、それは問題にならないのですか。

処分庁：代理人に確認したところ、現行の構造基準に適合する建築計画としているとのことでした。御指摘のとおり、構造については壁量等が少ないように見えますが、それについては、壁量計算等をして、基準に適合する形で建築すると聞いています。

従来ですと、このような建物は木造ではなく、鉄筋コンクリートや鉄骨造が多かったのですが、公共建築物の木材利用促進法というものが一昨年になりましたので、今回は、率先して木造化するということが計画されているようです。また、御指摘いただいた件ですが、当然、建築基準法施行令46条に基づく軸組みを確保するということですので、それについては、計画通知の申請の段階できちんと確認して行きたいと思っています。

(6) 同意案件に関する審議

[建築基準法第43条第1項ただし書許可（専用住宅：西京区1件）]

ア 議案の概要

建築基準法第43条第1項ただし書に基づく許可について、処分庁から資料の提示及び説明を受け、審議を行った。

議案番号	申請場所	申請者	用途
9010	京都市西京区	(個人)	専用住宅

イ 報告の結果：了承

ウ 審議の概要

委員：このエリアは、もともと調整区域ですが、建てられる根拠は何ですか。

処分庁：調整区域では、都市計画法の中で建てられるものが限定されています。この場合は、もともと都市計画法で調整区域が定められた以前から住宅がありましたので、それと同じ敷地で同規模の住宅を建てる場合は、建築が可能となっております。

会長：調整区域での建築は、農家の関係者ではなければならないといった条件がありませんでしたか。

処分庁：調整区域での建築は、農林水産業を営む方が調整区域に必要な建物を建てられる場合と、調整区域になる前から建っている建物の権利を守るという意味合いで、既存のものを建て替える場合があります。

委員：所有者が変わって、それが農業従事者でなくても、既存の建物を別の方が買って建築することができるのですか。

処分庁：農家でなければ建てられない建物を建て替える際には、同じように、農家でないとはいけません。

委員：通行を同意した2軒の通路の通り抜け先はどのようになっているのですか。

処分庁：北側へ通り抜けるのですが、通り抜けの先は別の43条ただし書の通路となっており、以前に許可実績のある道です。

委員：「小屋裏利用はしません」とありますが、容積率など、何かに関わってくるのですか。

処分庁：小屋裏の場合は、小屋裏として利用できる基準があり、その基準の範囲内であれば、利用可能ですが、基準を超えると、面積が発生しますので、3階建て扱いとなり違反建築物ということにもなります。勾配が急だと、そのようなことを意図しているのではないかということもあり、43条ただし書の包括同意基準に屋根勾配は5寸までと定めた経過があります。今回は、5.5寸ということですので、少し基準を超えますが、様々な条件の中で個別審議をお願いできる案件ではないかと考えています。

委員：そのように申出をすることは良いことだと思いますが、将来に渡ってそれが保障できるかという点、なかなか難しいと感じます。持主が変わったりした時に、懐の広い屋根裏があれば、活用することも考えられると思います。

処分庁：計画の段階では、申出をいただくことしかできませんが、今回の場合は屋内検査にも応じるとのことでもありますし、パトロール等を実施した際に、懸念があれば、訪問し調査することも可能だと思います。

なお、許可基準の中で、通り抜け通路に面している場合、3階建てでも可能な基準もありますので、今回は実質通り抜けを確保していただき、さらに、防火面を配慮して行き止まり通路と同じ防火基準を適用していることから、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障ないと考えています。

(7) 包括同意案件に関する報告

[建築基準法第43条第1項ただし書許可（専用住宅：中京区1件）]

ア 報告の概要

建築基準法第43条第1項ただし書に基づく許可について、建築審査会の包括同意基準に適合していたため、処分庁が許可したもの。

報告番号	申請場所	申請者	用途
1032	京都市中京区	(個人)	専用住宅

イ 報告の結果：了承

(8) 包括同意案件に関する報告

[建築基準法第43条第1項ただし書許可（専用住宅：右京区1件）]

ア 報告の概要

建築基準法第43条第1項ただし書に基づく許可について、建築審査会の包括同意基準に適合していたため、処分庁が許可したもの。

報告番号	申請場所	申請者	用途
1031	京都市右京区太秦安井小山町10番1ほか	株式会社ヴォーグ 代表取締役 竹崎 輝	専用住宅

イ 報告の結果：了承

(9) 同意案件に関する報告

[建築基準法第43条第1項ただし書許可（倉庫：伏見区1件）]

ア 報告の概要

前回の審査会で同意した、建築基準法第43条第1項ただし書許可について、処分庁から許可した旨の報告を受けた。

議案番号	申請場所	申請者	用途
9008	京都市伏見区	(個人)	倉庫

イ 報告の結果：了承

(10) その他

[京都市伝統的な木造建築物の保存及び活用に関する条例（仮称）の素案について]

ア 概要

京都市伝統的な木造建築物の保存及び活用に関する条例（仮称）の素案について、事務局か

ら資料の提示と説明を受けた。

## イ 質疑等

会長：これが条例として成立した場合、建築審査会としては、どのような段階でどのようなことをすれば良いのですか。

事務局：今回、条例及び規則を作るわけですが、基本的には手続きに関する条例となります。安全基準に関しては、条例の第3条で安全性に関する事項、維持管理に関する事項を提出していただくこととなります。それをこちらで審査し、登録するという流れになります。ひとつは、事前に、安全性に関する事項、維持管理に関する事項の運用基準として、施行に併せて対外的にも公表していきたいと思っています。その基準に関して、まずは審査会に報告させていただき、その後については、その基準に基づいて登録された保存建築物について同意をいただくために、個々の建物について建築審査会にお諮りさせていただくこととなります。

会長：基準を作るところから、個々の申請が出た際に、事務局で審査するところまでは分かりますが、登録をさせてから後に審査会に同意を求めて、もし同意できないということになった場合は、登録取消しになるのですか。審査会で同意したものを登録するという流れではいけないのでしょうか。

事務局：この条例の根拠となる建築基準法第3条第1項第3号ですが、その条文では、「現状変更の規制及び保存のための措置が講じられている建築物であって、特定行政庁が建築審査会の同意を得て指定したもの」となっていますので、保存の措置がきちんとされていることが前提にあることとなります。その前提にある手続きが登録ということです。

委員：登録を先に行い、その登録されたものについても、建築基準法の制限が外れるか否かは建築審査会の同意にかかっているというわけです。ですから、建築基準法が適用されている保存建築物と、そうでない建築物の2種類があるのだと思います。そうすると、登録されて建築審査会が同意しなくても、現状変更の規制などは及ぶことになるのではないのでしょうか。その場合は、建築基準法上の規制と、3条その他条例の規制とが2重にかかることとなります。

事務局：まず、条例に基づく登録がされた段階で、保存建築物となります。その段階で、条例上の現状変更の許可の制限も、建築基準法の制限もかかっているという状態が一瞬発生します。そうすると、保存建築物としての改修などがスムーズにできないこととなりますので、建築審査会の同意をいただいて、建築基準法が外れ、条例上の手続きとなるということなのです。

会長：一度保存建築物として登録したけれど、審査会の同意が得られなかったので、登録を取り消すということはあるのですか。

事務局：一度登録したものを解除するということは想定しておらず、滅失やもともと適用除外できるものに格上げになったような場合について、登録を抹消する規定を設けています。その他については、一度登録をすれば、条例で運用していくということになります。

会長：登録というのは、事実上決めてしまうことになるわけですから、登録する前に審査会に諮って、登録して良いかどうかを判断しなければならないのではないですか。

委員：審査会が同意する前に、保存建築物になっていなければいけないという法律の文言になっていますので、逆に言うと、登録しなくても保存建築物と言うことができれば良いということになります。

会長：登録という用語の使い方の問題なのかもしれませんが、単にリストに載せるという意味で使うのであれば別ですが、登録と言うからにはかなり重いように感じます。

事務局：3条1項3号のところで、同意を得て「指定」という言葉が用いられていますので、あえて条例の中では「登録」という用語を使用し、指定する候補となるものを保存建築物登録原簿に登録するというような形の条文となっています。候補ということになりますと、「指定建築物の候補」ということになります。

会長：素人が誤解する余地のないような仕組みと、用語の問題、そして一般市民から見た時にどう見えるかということをよく考えて、良い条例にしていきたいと思います。

## 7 閉会

京都市建築審査会

会長 巽和夫